

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2018/DS-ST

Ngày: 19-11-2018

V/v Tranh chấp dân sự -
Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Trần Văn Đô;**
- **Các Hội thẩm nhân dân:**
 - 1. Bà **Võ Thị Điệp;**
 - 2. Ông **Phạm Phước Tâm;**
- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hồ Thị Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.
- **Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:** Bà **Võ Thị Bích Phượng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/2018/TLST-DS, ngày 02 tháng 7 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 310/2018/QĐXXST- DS ngày 15/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số số 224/2018/QĐST-DS ngày 02/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Văn Q, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Tổ M1, ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn Q là ông Nguyễn Thanh S (D), sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ B, ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018).

Bị đơn: 1. Bà Cao Thị Bích T1, sinh năm 1976;

2. Bà Phan Thị B, sinh năm 1942;

3. Ông Cao Văn M4, sinh năm 1964;

4. Bà Cao Thị Ngọc T2, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Tổ M1, ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Cao Văn K, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp C, xã Bình T5, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hiếu T3, sinh năm 1972;

2. Ông Trần Hoài P, sinh năm 1995;

3. Ông Trần Trọng N, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Tổ M1, ấp M, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Nguyễn Văn M5, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ M1, ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ủy ban nhân dân huyện Cao L;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng S1 - Chủ tịch UBND huyện Cao L.

Địa chỉ: Khóm Mỹ T6, thị trấn Mỹ T7, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(Đại diện nguyên đơn là Nguyễn Thanh S có mặt; bị đơn Cao Thị Bích T1, Phan Thị B, Cao Thị Ngọc T2, Cao Văn K, Cao Văn M4 vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Hiếu T3, Trần Hoài P, Trần Trọng N vắng mặt; ông Nguyễn Văn M5 có mặt và đại diện Ủy ban nhân dân huyện Cao L có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2018, Bên bản không tiến hành hòa giải được ngày 09/10/2018 và tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Thanh S là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn Q là nguyên đơn trình bày:

Năm 1994, ông Q có nhận chuyển nhượng của ông Cao Thanh T8 diện tích đất 430m², thửa 1528 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp với giá 20 chỉ vàng 24K. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm giấy mua bán đất cùng ngày 06/12/1994 có ông T8, bà B, bà T2, ông M4, ông K và bà T1 cùng ký tên vào giấy sang nhượng và ông Q đã giao vàng xong. Ông Cao Thanh T8 đã tiến hành đo đạc giao, nhận đất cho ông Q sử dụng. Sau đó, ông Q chuyển nhượng lại cho ông M5 sử dụng cho đến nay. Lúc giao đất có ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị L chứng kiến.

Khi ông Cao Thanh T8 chết thì phần đất cũng do ông M5 quản lý sử dụng. Hiện nay hàng thừa kế của ông T8 gồm: Phan Thị B, Cao Văn M4, Cao Văn K, Cao Thị Ngọc T2 và Cao Thị Bích T1.

Năm 2014, ông Q cùng ông M5 đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Q mới biết bà Cao Thị Bích T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn phần đất ông Q nhận chuyển nhượng. Từ khi mua đất của ông Q và ông M5 đã thuê sán cạp đất dưới sông lên đắp phần đất đã mua, trả tiền làm đường giao thông nông thôn nhà nước và nhân dân cùng làm, trồng cây ăn trái, trồng hoa

màu... sử dụng ổn định cho đến nay. Bà Phan Thị B và Cao Thị Bích T1 cũng đã xác định đất trên là đất của ông M5 không có tranh chấp.

Khi ông Q làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng để chuyển nhượng cho ông M5 thì bà T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Cao Văn Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Cao Thị Bích T1, Phan Thị B, Cao Văn K, Cao Văn M4 và Cao Thị Ngọc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn Q theo hợp đồng ngày 06/12/1994.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Cao Thị Bích T1 diện tích 258m² thuộc thửa số 1528, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi thực hiện hợp đồng xong thì ông Q sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông M5 sau. Ông Q và ông M5 không tranh chấp gì. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Theo Bên bản không tiến hành hòa giải được ngày 09/10/2018 và tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn M5 là người có quyền lợi N vụ liên quan trình bày:

Thống nhất có nhận chuyển nhượng của ông Q phần diện tích 430m² đất thuộc thửa số 1528, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất hiện nay do ông M5 đang quản lý sử dụng, đúng theo hiện trạng lúc chuyển nhượng. Ông M5 với ông Q không có tranh chấp gì, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với cây trồng trên đất các đương sự không tranh chấp gì.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Cao Thị Bích T1, yêu cầu điều chỉnh cho ông Q được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1237, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do hộ Cao Thị Bích T1 đứng tên trong giấy chứng nhận (Bản phô tô).

2. Bên bản hòa giải ngày 11/5/2017 của UBND xã Phong M3, huyện Cao L.

3. Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất thửa 1592 tờ bản đồ số 01 ngày 31/03/2010 (bản sao)

4. Tờ nhượng đất nhà ở ngày 06/12/1994 có chữ ký tên Cao Văn Q, Cao Thanh T8, Phan Thị B, Cao Ngọc T2, Cao Văn M4, Cao Văn K và Cao Thị Bích T1 (bản chính);

5. Bên nhận ngày 06/12/1994 ký tên người nhận Cao Thanh T8;

6. Bên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2018 và 29/03/2018;

7. Bản bản định giá ngày 24/4/2018;

8. Sơ đồ đo đạc ngày 29/03/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Đ.

9. Công văn số 298/CV-CCTHADS ngày 04/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L;

10. Công văn số 855/CNVPĐKĐĐ-CCTT ngày 31/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L;

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến như sau:

Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tờ nhượng đất nhà ở và Bên nhận cùng ngày 06/12/1994 thể hiện việc ông Cao Thanh T8, Phan Thị B, Cao Văn K, Cao Thị Ngọc T2, Cao Văn M4 và Cao Thị Bích T1 có chuyển nhượng đất cho ông Cao Văn Q 430m² đất tọa lạc tại xã Phong M3, huyện Cao L. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì phía gia đình ông T8 đã giao đất cho ông Q sử dụng. Ông Q thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích cho ông Nguyễn Văn M5 sử dụng từ năm 1994 cho đến nay nhưng không ai tranh chấp. Ông M5 thực hiện nghĩa vụ với nhà nước và cải tạo sử dụng ổn định. Áp dụng Điều 500 Bộ luật dân sự và Điều 203 Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Q. Riêng ông Q và ông M5 không tranh chấp gì nên không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Cao Văn Q yêu cầu bà Cao Thị Bích T1, Phan Thị B, Cao Văn K, Cao Văn M4 và Cao Thị Ngọc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 1528, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Bà Cao Thị Bích T1, Phan Thị B, Cao Văn K, Cao Văn M4, Cao Thị Ngọc T2, Trần Hiếu T3, Trần Hoài P và Trần Trọng N mặc dù được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Đồng thời, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Cao L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Xét thấy ông Cao Văn Q yêu cầu bà Cao Thị Bích T1, Phan Thị B, Cao Văn K, Cao Văn M4 và Cao Thị Ngọc T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q diện tích đất 430m² (theo đo đạc thực tế là 252,4m²) thuộc thửa 1528, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ. Bởi vì, căn cứ vào tờ nhượng đất nhà ở ngày 06/12/1994 có ghi nhận ông Cao Thanh T8 cùng với các thành viên trong gia đình gồm bà B, ông K, ông M4, bà T2 và bà T1 có chuyển nhượng cho ông Q diện tích ngang 10m dài 43m, diện tích là 430m². Sau khi chuyển nhượng ông Q đã nhận đất và giao đủ vàng cho ông T8 theo như giấy biên nhận ngày 06/12/1994 và phù hợp với lời khai của ông Võ Văn N1 là người làm chứng. Việc ông T8, bà B, ông K, ông M4, bà T2 và bà T1 chuyển nhượng cho ông Q là tự nguyện và đã thực hiện được một phần việc chuyển nhượng. Căn cứ vào Điều 129, Điều 401 và Điều 500 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Q là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với Cao Thị Bích T1, Phan Thị B, Cao Văn K, Cao Văn M4, Cao Thị Ngọc T2, Trần Hiếu T3, Trần Hoài P và Trần Trọng N được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến trình bày ý kiến cũng như yêu cầu về việc giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, bị đơn cũng không có gì chứng M5 là không có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng bị thay thế bằng một giao dịch hay nghĩa vụ khác.

Đối với ông Nguyễn Văn M5 trình bày là người nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp của ông Cao Văn Q. Hiện nay diện tích đất đang tranh chấp thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng. Ông M5 và ông Q sẽ tự thỏa thuận với nhau, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên và căn cứ vào Điều 129, Điều 401 và Điều 500 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà T1, bà B, ông M4, ông K và bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/1994 cho ông Cao Văn Q đối với diện tích đất 252,4m² thuộc thửa 1528, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Q được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Cao Thị Bích T1 mà chỉ yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng. Xét thấy đây là sự tự nguyện và phù hợp nên căn cứ Điều 217, 219 và 235; Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của ông Q.

Đối với cây trồng trên đất giữa ông M5 và ông Q không tranh chấp gì, nếu có phát sinh sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án thì: Bà B, bà T1, ông K, ông M4 và bà T2 phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Cao Văn Q không phải nộp án phí án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Q 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Bên lai thu tiền số 0000400 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Không có

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217, Điều 219, Điều 228 và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 129, Điều 401 và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai; điểm a, khoản 2, Điều 2, Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Cao Văn Q.

Buộc bà Cao Thị Bích T1, bà Phan Thị B, ông Cao Văn K, ông Cao Văn M4, bà Cao Thị Ngọc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/1994 giữa ông Cao Văn Q với ông Cao Thanh T8 đối với diện tích 252,4m² thuộc thửa 1528 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau:

- Mốc 1 đến mốc 2 dài 27,02m;
- Mốc 2 đến mốc 3 dài 9,92m;
- Mốc 3 đến mốc 4 dài 28,90m;
- Mốc 4 đến mốc 1 dài 8,35m;

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cao L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 252,4m² thuộc thửa 1528 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Ông Cao Văn Q được quyền đến cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Đ và Bên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2018 và ngày 13/8/2018.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Cao Văn Q về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Cao Thị Bích T1 đối với diện tích 252,4m² thuộc thửa 1528 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp M2, xã Phong M3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về án phí:

Bà Cao Thị Bích T1, bà Phan Thị B, bà Cao Thị Ngọc T2, ông Cao Văn K và ông Cao Văn M4 phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Cao Văn Q không phải nộp án phí án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Cao Văn Q 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Bên lai thu tiền số 0000400 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Văn Đô